



BGH: EINZELHAFTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER FÜR KOMMUNALABGABEN

17.08.2009 Fachinformation

Besteht eine entsprechende gesetzliche Verpflichtung, etwa im jeweiligen Landes-Straßenreinigungsgesetz, so haften Wohnungseigentümer für die Kommunalabgaben der Wohnungseigentümergeinschaft. In diesem Fall greift die im Wohnungseigentumsrecht normierte Haftungsbegrenzung für den Miteigentumsanteil nicht. Dies hat der BGH mit Urteil vom 18. Juni 2009 (VII ZR 196/08) entschieden. Nach dem Urteil stehen die §§ 10 Abs. 6 und 8 WEG einer durch Landesgesetz angeordneten gesamtschuldnerischen persönlichen Haftung der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks für die Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsentgelte nicht entgegen. Im zu entscheidenden Fall hatte ein öffentliches Abfallentsorgungs- und Straßenreinigungsunternehmen von dem Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft das gesamte Entgelt für Straßenreinigung und Abfallentsorgung verlangt. Das Unternehmen berief sich auf das Straßenreinigungsgesetz des Landes Berlin, nach dem einzelne Eigentümer für die Verbindlichkeiten aller Miteigentümer einstehen müssen. Nach § 5 Abs. 1 S. 1 Straßenreinigungsgesetz Berlin (StReinG) sind Anlieger die Eigentümer des an eine öffentliche Straße angrenzenden Grundstücks. Nach § 7 Abs. 1 StReinG sind die Kosten der Straßenreinigung zu 75 Prozent durch Entgelte zu decken. Nach Absatz 2 sind die Entgelte von den Anliegern und Hinterliegern zu entrichten. Sind für ein Grundstück mehrere Personen entgeltpflichtig, haften sie als Gesamtschuldner. Die Haftung des einzelnen Wohnungseigentümers wird aus dem durch § 8 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und § 7 Abs. 2 StReinG begründeten Haftungsverhältnis abgeleitet. § 8 Abs. 1 S. 2 KrW-/AbfG und § 5 Abs. 1 S. 1 StReinG stehen nicht im Widerspruch zu höherrangigem Bundesrecht in § 10 Abs. 6 und 8 WEG in der seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung. Nach § 10 Abs. 6 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Nach § 10 Abs. 8 WEG haftet jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gesamtschuldnerisch, sondern nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Diese Vorschriften gelten auch für die bereits vor ihrem Inkrafttreten entstandenen Wohnungseigentümergeinschaften. Die Gesetzesmaterialien geben nach Auffassung des BGH nichts dafür her, dass durch Gesetz nicht eine abweichende Haftung begründet oder bestimmt werden könnte. Dies könne auch durch im Rahmen der Kompetenz des Landesgesetzgebers erlassenes Landesrecht geschehen. Die Kompetenz des Berliner Landesgesetzgebers, die Straßenreinigung und die Abfallbeseitigung in Berlin sowie die entsprechenden Gebühren und Entgelte zu regeln, stehe außer Frage. Es sei nicht ersichtlich, dass der Bundesgesetzgeber in die Kompetenz der Landesgesetzgeber dahingehend eingreifen wollte, die Gebührentatbestände an das Grundstück oder Wohnungseigentum anzuknüpfen. In dem Fall, in dem somit persönliche Verbindlichkeiten durch Gesetz begründet worden seien, greife die quotale Haftung gemäß § 10 Abs. 8 WEG nicht. Denn § 10 Abs. 8 WEG knüpfe an die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer an, die während der Zugehörigkeit eines Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraumes fällig geworden sind. Die in § 10 Abs. 8 WEG normierte

Haftungsbegrenzung greife daher nicht, wenn im Landesrecht eine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks gesetzlich vorgesehen ist. Anmerkung des BBUTrotz der Neuregelungen in § 10 WEG, der eine Haftung nur noch nach Miteigentumsanteilen vorsieht, können nach diesem Urteil die Landesgesetze diese Regelung aushebeln, sodass jeder einzelne Eigentümer für die Gesamtschuld in Anspruch genommen werden kann. Diese Entscheidung ist für Berlin ergangen und für die dortigen Wohnungseigentümergeinschaften somit von grundlegender Bedeutung. Wohnungseigentümergeinschaften in anderen Ländern müssen die entsprechenden Haftungsregelungen prüfen, um ggf. finanzielle Mittel für den Ausgleich sicherzustellen. BGH-Urteil

Downloads

26996_VII%20ZR%20196-08	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/bgh-einzelhaftung-der-wohnungseigentuerer-fuer-kommunalabgaben>